



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/419/2024

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Wohnhauses in zweiter Reihe und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Karlsruher Straße 36 und 36 a, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 19.03.2024
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.04.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses in zweiter Reihe sowie die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes in der Karlsruher Straße im Ortsteil Berghausen.

Für den Neubau in zweiter Reihe wurde im Jahr 2021 bereits eine Bauvoranfrage gestellt, die am 15.06.2021 im Technik- und Umweltausschuss behandelt wurde. Auf die Sitzungsvorlage BV/794/2021 wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde damals einstimmig erteilt.

Geplant ist - nach Abbruch der im hinteren Grundstücksbereich bestehenden Scheune - ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und Untergeschoss zu errichten. Im Untergeschoss ist eine Garage mit zwei Stellplätzen geplant. Im bestehenden Wohnhaus im vorderen Bereich des Grundstücks sollen durch eine grenzseitige Erweiterung und den Bau einer Gaube zusätzliche Räume im Obergeschoss geschaffen werden. Im Erdgeschoss würde hierdurch eine Durchfahrt in den hinteren Grundstücksbereich mit einer Breite von ca. 3,7 m entstehen.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben wäre zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. In der Umgebungsbebauung sind bereits ähnliche Nachverdichtungen in Form einer Wohnbebauung in zweiter Reihe vorhanden. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Bauordnungsrechtliche Punkte wie die Grenzbebauung und die einzuhaltenden Abstandsflächen sind von der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit der Innenverdichtung wird positiv bewertet.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		■		
...ist aktiv		■		
...schafft Raum	■			Auf dem Grundstück wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.
...bildet und betreut		■		
...verbindet		■		
...bietet Service		■		
...versorgt sich		■		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		■		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive		■		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		■		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		■		

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen